

**Projekt**

**UCHWAŁA NR VIII/.../24  
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU**

z dnia 26 listopada 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto  
Leżajsk na lata 2025 – 2029.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

**Rada Miejska w Leżajsku uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Leżajsk na lata 2025 – 2029, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Leżajska.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY MIASTO LEŻAJSK  
NA LATA 2025 – 2029**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (*t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725*) zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program winien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

## ROZDZIAŁ I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

### §1

***Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury:***

1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miasto Leżajsk położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto Leżajsk oraz w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Leżajsku.
2. Obecnie mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Leżajsk obejmuje **75** lokali w tym:
  - 1) **14** lokali w budynkach stanowiących własność Gminy Miasto Leżajsk (w tym **6** lokali socjalnych i **1** pomieszczenie tymczasowe);
  - 2) **9** lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miasto Leżajsk i osób fizycznych (w tym **4** lokale socjalne);
  - 3) **50** lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto Leżajsk (w tym **5** lokali socjalnych);

- 4) **2** lokale w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Leżajsku (jeden lokal w budynku przy ul. Kopernika 11 i jeden lokal w budynku przy ul. M. C. Skłodowskiej 5 w Leżajsku).

3. Ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach przedstawia się następująco:

Lp.	Położenie budynku	Liczba lokali mieszk. (ogółem)	Liczba mieszkań - własność osób fizycznych	Liczba mieszkań - własność Gminy	W tym liczba mieszkań socjalnych	Uwagi
1	ul. Rynek 6	4	-	4	1	
2	ul. Rynek 11	2	-	2	1	
3	ul. Mickiewicza 2	1	-	1	1	
4	ul. Mickiewicza 8	2	-	2	1	
5	ul. Mickiewicza 10	2	-	2	0	W tym jedno pomieszczenie tymczasowe
6	ul. Mickiewicza 114	4	-	4	1	
7	ul. Klasztorna 14	2	-	2	1	
8	ul. Sanowa 34	3	-	3	1	
9	ul. Sanowa 21	3	-	3	3	
10	ul. Klasztorna 6	24	22	2	<b>0</b>	
11	ul. Mickiewicza 53	75	74	1	0	
12	ul. Mickiewicza 55	75	74	1	1	
13	ul. Mickiewicza 60	26	21	5	0	
14	ul. Mickiewicza 62	26	21	5	1	
15	ul. Mickiewicza 63A	35	23	12	0	
16	ul. Mickiewicza 64	18	13	5	1	
17	ul. Staszica 3	21	12	9	1	
18	ul. Staszica 5	21	11	10	1	
19	ul. Kopernika 11	1	-	1	0	Lokal zarządzany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Leżajsku
20	ul. Skłodowskiej 5	1	-	1	0	Lokal zarządzany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Leżajsku
	<b>Ogółem</b>	<b>346</b>	<b>271</b>	<b>75</b>	<b>15</b>	

## §2

### *Określenie stanu technicznego zasobu*

- Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
- Czynnikami mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób użytkowania przez mieszkańców.
- Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków przedstawia się następująco:

zły: 12,5%  
 średni: 81,25%  
 dobry: 6,25%

- zły** stan: istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) w 2025 roku co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,
- średni** stan: w najbliższym czasie (do 5 lat) należy dokonać remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynków,
- dobry** stan: nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

### **§3**

#### ***Powiększenie zasobu mieszkaniowego***

1. Gmina Miasto Leżajsk corocznie pozyskuje 1 lokal mieszkalny z naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.
2. Przy ogromnym deficycie mieszkań i wciąż rosnących potrzebach mieszkańców, za celowe uznaje się następujące działania:
  - 1) tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez zwiększanie terenów objętych planami zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzenie inwestycji związanych z uzbrojeniem terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
  - 2) przeznaczenie odzyskanych lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
  - 3) poszukiwanie środków pomocy Państwa na budowę lokali socjalnych, gdyż przy obecnym stanie prawnym brakuje środków własnych gminy na realizację tego zadania,
  - 4) współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi oraz z SIM Podkarpacie sp. z o.o. z siedzibą w Boguchwale jako działania wspomagające.

### **§4**

#### ***Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych***

1. Gmina Miasto Leżajsk jest zobowiązana do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych. Aby zrealizować pomoc obligatoryjną Gmina Miasto Leżajsk powinna zapewnić **28** lokali socjalnych, **1** lokal z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych, uprawniających do otrzymania lokalu oraz **1** pomieszczenie tymczasowe.
2. Ponadto znaczna liczba wnioskodawców stara się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie z powodu osiągnięcia niskich dochodów. Jest to pomoc fakultatywna gminy, jednak zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów jako jedno z zadań gminy. Przewiduje się, że Gmina Miasto Leżajsk z tego tytułu powinna zapewnić **2** lokale komunalne.

## ROZDZIAŁ II

## Analiza potrzeb oraz planowanych remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata

## §5

*Analiza potrzeb remontowych*

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez Zarządcę (Miejski Zakład Komunalny Sp. z o. o. w Leżajsku) na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (*t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.*), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków.
2. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Leżajsk ulega systematycznej poprawie w miarę dostosowania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.
3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel. Plany tworzone będą z zachowaniem priorytetów:
  - 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;
  - 2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
  - 3) zachowania zapobiegawczego charakteru remontów.
4. Potrzeby dotyczące remontów budynków gminnych latach 2025-2029 w tys. złotych:

Lp.	Rodzaje prac	2025	2026	2027	2028	2029
1	Realizacja decyzji PINB	0	0	0	0	0
2	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	0	0	0	0	0
3	Remonty dachów	90	40	0	0	0
4	Remonty kominów i wentylacji	20	0	0	0	0
5	Remonty (wymiana) instalacji gazowych i c.o.	150	180	0	0	0
6	Remonty (wymiana) instalacji wod – kan	20	80	0	0	0
7	Remonty (wymiana) instalacji elektrycznych	0	20	15	0	0
8	Remonty balkonów, izolacji fundamentów, wymiana fragmentu stropów lub schodów	40	40	0	0	0
9	Remonty (naprawa/uzupełnienie) elewacji, wymiana okien	100	150	150	90	40
10	Malowanie klatek schodowych	0	0	0	25	20
11	Dokumentacje i ekspertyzy	15	0	0	0	0
12	Rozbiórki	60	0	10	10	0
13	Wykonanie chodnika, płyty odbojowej	10	15	0	0	0
14	Remonty lokali	60	35	35	0	35
15	Malowanie ogrodzenia, masztu	5	0	30	0	0
	<b>Razem</b>	<b>570</b>	<b>560</b>	<b>240</b>	<b>125</b>	<b>95</b>
	<b>OGÓLEM</b>	<b>1590</b>				

5. Najpilniejsze potrzeby remontowe zasobu zarządzanego przez Miejski Zakład Komunalny Sp. z o. o. w Leżajsku oszacowano na kwotę **1.590.000,00 zł**, przy uwzględnieniu inflacji oraz wzrostu cen robocizny i materiałów budowlanych.
6. W budynkach wspólnot mieszkaniowych będących w zarządzaniu Miejskiego Zakładu Komunalnego Sp. z o.o. w Leżajsku potrzeby remontowe ustalane są przez zarządy wspólnot natomiast Gmina Miasto Leżajsk przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych. Nie przewiduje się dofinansowania z budżetu gminy do funduszu remontowego wspólnot powyżej wpływów środków od najemców lokali.

### ROZDZIAŁ III

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

#### §6

##### *Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych*

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Leżajsk jest:
  - 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
  - 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego i pozyskiwanie środków na rzecz rozwoju mieszkalnictwa.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Miejskiej w Leżajsku regulującej zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.
3. W latach 2025 – 2029 przewiduje się sprzedaż **16** lokali wg poniższego zestawienia:

Lp.	Położenie budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba mieszkań osób fizycznych	Liczba mieszkań Gminy	Przewidywana sprzedaż
		<b>247</b>	<b>197</b>	<b>50</b>	<b>16</b>
1	ul. Klasztorna 6	24	22	2	1
2	ul. Mickiewicza 53	75	74	1	1
4	ul. Mickiewicza 60	26	21	5	2
5	ul. Mickiewicza 62	26	21	5 <small>(w tym jeden lokal socjalny)</small>	2
6	ul. Mickiewicza 63A	35	23	12	4
7	ul. Mickiewicza 64	18	13	5 <small>(w tym jeden lokal socjalny)</small>	1
8	ul. Staszica 3	21	12	9	2
9	ul. Staszica 5	21	11	10	2
10	ul. M.C. Skłodowskiej 5	1	-	1	1

## ROZDZIAŁ IV

## Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

## §7

*Zasady ustalania stawki czynszowej*

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym oraz do samofinansowania się.
2. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Stawka bazowa czynszu dotyczy lokali o podstawowym wyposażeniu (c.o., gaz przewodowy, łazienka, wc).
5. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ustala Burmistrz Miasta Leżajska w drodze zarządzenia.
6. Najwyższa stawka czynszu nie może być wyższa niż 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalanego w obwieszczeniu na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Podkarpackiego w drugim półroczu roku poprzedniego.
7. Czynsz obejmuje min: koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania; koszty administracji.
8. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
9. Przewiduje się, że stawka bazowa czynszu, o której mowa w ust. 4, podwyższana będzie raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, **nie więcej jednak niż o 10%**.
10. Zwiększenie poziomu czynszów przyniesie następujące pozytywne efekty:
  - 1) czynsz stanie się kategorią ekonomiczną;
  - 2) zwiększą się środki finansowe na bieżące utrzymanie i remonty budynków;
  - 3) zahamowany zostanie proces dekapitalizacji mieszkaniowego zasobu Gminy;
  - 4) nastąpi racjonalizacja wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy.
11. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego a niezależnych od właściciela (dostawy do lokalu energii elektrycznej, ciepła, gazu, wody oraz odbiór ścieków i odpadów).
12. Stawkę bazową czynszu podwyższa się w przypadku wystąpienia niżej wymienionych czynników:
  - 1) ze względu na położenie budynku:
    - a) centrum miasta: „0”%,
    - b) osiedla mieszkaniowe wielorodzinne o 5%.
  - 2) usytuowanie na I piętrze 10%,  
na II piętrze 5% ze względu na stan techniczny budynku:
    - a) średni „0”%,
    - b) dobry 10%.

13. Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu w następujących przypadkach:

- 1) ze względu na zły stan budynku o 10%,
- 2) brak gazu sieciowego o 10 %,
- 3) brak centralnego ogrzewania o 10 %,
- 4) brak łazienki o 10 %,
- 5) brak wc o 10 %,
- 6) brak wody bieżącej o 10 %.

14. W przypadku wystąpienia kilku czynników wpływających na obniżkę stawki, łączna obniżka nie może przekraczać 50 % stawki bazowej.

15. Obniżka nie dotyczy najemców, zajmujących lokale będące przedmiotem najmu socjalnego.

16. Stawka czynszu za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (*t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1568 z późn. zm.*) ustalana będzie według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy.

## §8

### ***Określenie czynników wpływających na obniżenie stawki czynszowej***

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżki czynszu ustala Burmistrz Leżajska według następujących zasad:

- 1) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy,
- 2) w przypadku, gdy utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
- 3) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
- 4) w sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych,
- 5) wywiad środowiskowy o którym mowa w art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (*t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725*) przeprowadzają pracownicy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Leżajsku.

2. Ustala się następujące wysokości obniżek z tytułu niskiego dochodu na jedną osobę w gospodarstwie domowym:

<b>Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym</b>	<b>Wysokość obniżki</b>
do 99,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	10%
do 99,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	20%
od 100% do 149,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	10%
od 100% do 149,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	5%

3. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżek nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

## **§9**

### ***Ustalenie wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego***

1. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości dwukrotnego czynszu za dany lokal określony na podstawie zarządzenia Burmistrza według zasad określonych w §7.
2. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności takimi jak wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Burmistrz może na wniosek zainteresowanego obniżyć wysokość odszkodowania do 50%.

## **§10**

### ***Podwyższenie stawki czynszowej***

1. Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy w kolejnych latach, zależeć będzie od:
  - 1) wysokości bieżących zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalonych przez wspólnoty, w których znajdują się lokale gminy;
  - 2) kosztów związanych z pełnieniem obowiązków wynajmującego;
  - 3) stawki podatku od nieruchomości;
  - 4) kosztów remontów mieszkań budynków gminnych;
  - 5) kosztów obsługi lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.
2. Wysokość czynszu najmu będzie aktualizowana raz w roku od 1 czerwca danego roku, na podstawie zarządzenia Burmistrza Leżajska o którym mowa wyżej w § 7 ust. 5 po uprzednim dokonaniu analizy wpływów i kosztów wynajmu lokali uzyskanych za poprzedni okres 12 miesięcy.

## **§11**

### ***Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu***

Na podstawie właściwych przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad odraczania terminów zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności gminy z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, możliwe jest udzielenie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie rozłożenia należności na raty lub odraczania terminu płatności.

## ROZDZIAŁ V

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.****§12*****Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy***

1. Budynki będące własnością gminy zarządzane są wyłącznie przez Miejski Zakład Komunalny Sp. z o. o. w Leżajsku w której 100% udziałów posiada gmina na podstawie odrębnej umowy zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.  
Umowa powinna zobowiązywać Spółkę do prowadzenia czynności administrowania i utrzymania w dobrym stanie gminnych zasobów mieszkaniowych, a w szczególności do:
  - 1) prowadzenia dokumentacji technicznej nieruchomości przewidzianej przepisami prawa budowlanego;
  - 2) zlecenia obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych nieruchomości;
  - 3) prowadzenia konserwacji i remontów w celu utrzymania we właściwym stanie technicznym i sprawności użytkowej obiektów, zasobów lokalowych, instalacji i urządzeń technicznych, usuwaniu awarii;
  - 4) ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych;
  - 5) przygotowywania i przedstawiania właścicielowi do zatwierdzenia projektu rocznego planu gospodarczego (rzeczowo - finansowego) w tym przychodów wydatków z Funduszu Remontowego;
  - 6) przygotowywania i przedstawiania właścicielowi rocznych sprawozdań z zarządu nieruchomością;
  - 7) prowadzenia obsługi rachunku bankowego właściciela, na którym gromadzone będą czynsze i dotacje przekazane przez właściciela na dofinansowanie zleconych do realizacji zadań w ramach zarządzania nieruchomością;
  - 8) prowadzenia ewidencji pozaksięgowej przychodów i kosztów oraz przygotowywanie na jej podstawie sprawozdań;
  - 9) zawierania umów najmu i ich zmiany w imieniu właściciela;
  - 10) naliczania najemcom opłat należnych z tytułu zajmowanego lokalu tj. czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją budynku i lokalu, w tym opłat za reklamy;
  - 11) zbierania i windykacji należności od najemców;
  - 12) naliczania odsetek od nieterminowych wpłat należności;
  - 13) analizowania ściągłości należnych opłat;
  - 14) przygotowywania wniosków o wypowiedzenie umów najmu, gdy najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal:
    - a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem;
    - b) zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców;
    - c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
    - d) zwleka z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej przez 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;

- e) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego użytkowania bez zgody wynajmującego;
  - 15) przejmowania protokolarnie lokali po zakończeniu najmu i zabezpieczenia ich przed samowolnym zajęciem;
  - 16) wyegzekwowania od byłego najemcy, w przypadku stwierdzenia zdewastowania, przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego;
  - 17) wyrażenia zgody na wprowadzenie ulepszeń przez najemców i zawarcie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu;
  - 18) dochodzenia pokrycia szkód wyrządzonych przez osoby trzecie;
  - 19) niezwłocznego informowania właściciela o dokonanych samowolnych zajęciach lokalu w celu ich usunięcia przy pomocy odpowiednich upoważnionych organów;
  - 20) utrzymania porządku i czystości w budynkach oraz ich otoczeniu;
  - 21) opłacania podatków i innych opłat publicznoprawnych od nieruchomości;
  - 22) wykonywania zarządzeń i zaleceń organów administracyjnych, sanitarnych i budowlanych.
2. Gmina Miasto Leżajsk jest członkiem 10 wspólnot mieszkaniowych. Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Burmistrz lub jego Zastępca na podstawie udzielonego pełnomocnictwa w oparciu o art. 46 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (*t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.*).
3. Zasady wyrażania zgody na adaptację części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.  
Zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (*t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048*), adaptacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, w związku z tym:
- 1) udzielenie zgody na adaptację części wspólnych wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w formie aktu notarialnego;
  - 2) przedstawiciel gminy może przychylić się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnych i ich adaptację w celu uzyskania samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. użytkowego), jeśli taka adaptacja nie jest sprzeczna z interesem gminy, po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Leżajsku.
4. Polityka finansowa gminy w stosunku do wspólnot mieszkaniowych:
- 1) Gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
  - 2) Gmina kontroluje rozliczenia jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:
    - a) w przypadku, gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na eksploatację części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, przedstawiciel gminy wnioskuje o podjęcie uchwały określającej sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty;
    - b) jeżeli zaliczki wpłacane przez właścicieli lokali na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę, pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczone na remonty w następnym roku lub zwrócone właścicielom;
    - c) nadpłaty powstałe po stronie gminy mogą podlegać zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonana przez wspólnotę na rzecz gminy, niedopłaty gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

## ROZDZIAŁ VI

## Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

## §13

*Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej*

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029 powinny być:
  - 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne;
  - 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe;
  - 3) środki z budżetu miasta.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - 1) fundusze Unii Europejskiej;
  - 2) środki z budżetu państwa;
  - 3) kredyty komercyjne;
  - 4) inne źródła finansowania.

## ROZDZIAŁ VII

**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne.**

## §14

1. Wysokość prognozowanych kosztów i źródeł finansowania na lata 2025 – 2029 przedstawia poniższa tabela (kwoty wykazano w tys. zł)

		2025	2026	2027	2028	2029
I	Koszty gospodarowania zasobami komunalnymi w tym:	809	841	857	882	894
	Koszt eksploatacji	420	425	430	435	440
	Remonty bieżące i konserwacja	127	136	140	144	146
	Koszt zarządu części Gminnej we wspólnotach mieszkaniowych (koszty zarządzania pozostałych zasobów)	177 (2)	189 (3)	191 (4)	203 (4)	205 (5)
	Fundusz remontowy części Gminnej we wspólnotach mieszkaniowych	71	75	78	81	82
	Koszty utrzymania otoczenia	12	13	14	15	16
II	Źródła finansowania kosztów (czynsze za lokale komunalne i użytkowe)	505	530	545	550	575
III	Źródła finansowania kosztów (remontów bieżących ze środków budżetu miasta)	304	311	312	332	319

2. W latach 2025 - 2029 nie przewiduje się zamian lokali mieszkalnych związanych z ich remontem.